



Älmås 1:5

Planutredning

BMN 2022/18
2022-10-03



TRANÅS
KOMMUN

Sammanfattning

Tranås kommun har fått en ansökan om planbesked gällande fastigheten Älmås 1:5. Planområdet är lokaliserat cirka 4,5 kilometer sydöst om Tranås tätort, vid sjön Sommens västra strand och består idag av delvis avverkad skog.

Syftet med ansökan är att tillskapa attraktiva tomter i området väster om Sandvik/Älmås. Tranås kommun har tillsammans med markägaren haft en dialog och en skiss har tagits fram för eventuellt bebyggelse av området. Förslaget visar 27 tomter på cirka 1600- 2000 kvm för villabebyggelse. I förslaget ingår även delar av fastigheten Älmås 1:4 vilket kommunen för dialog med.

Platsen är inte detaljplanelagt men är enligt översiktsplan utpekad som utvecklingsområde för bebyggelse längs sjön Sommen, utbyggd VA-infrastruktur ger goda förutsättningar för exploatering. Utvecklingen förutsätter privata initiativ som detta.

Orientering

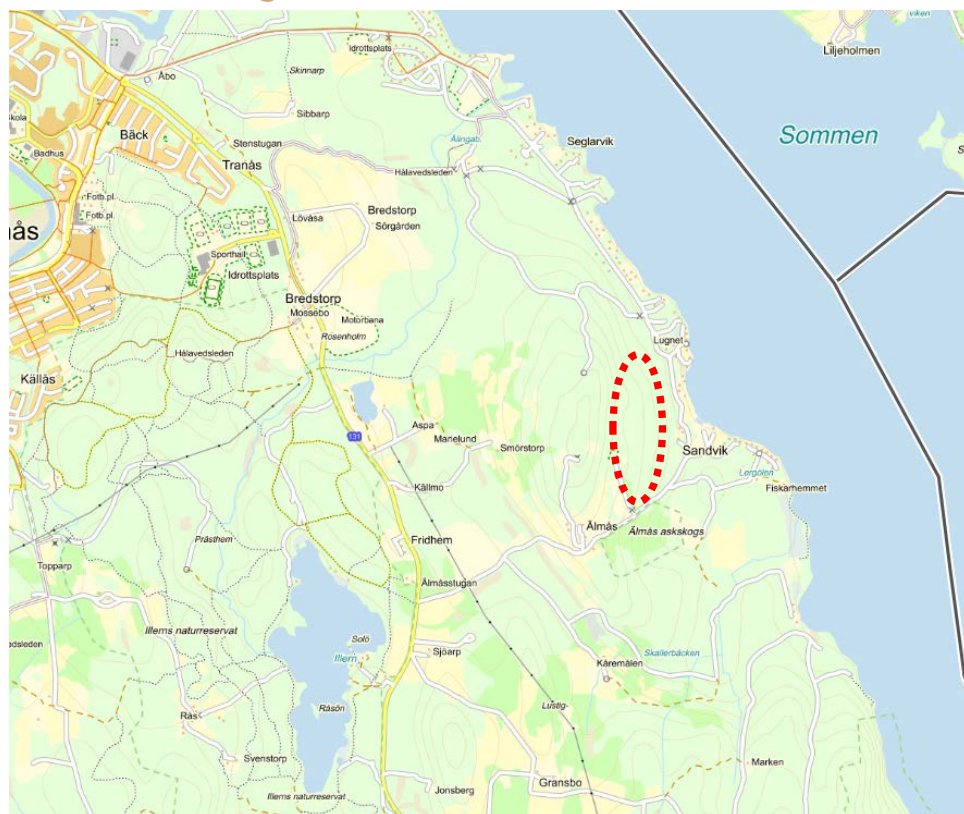


Bild 1 Planområdets läge i kommunen



Bild 2 Flygbild över planområdet

Inkommen ansökan om planbesked

Fastighetsbeteckning

Ansökan gäller för fastigheten Tranås Älmås 1:5.

Fastighetsägare/sökande

Privata fastighetsägare till Älmås 1:5 har ansökt om en ny detaljplan (2022-06-03).

Huvudsakligt syfte/ändamål med ansökan

Syftet med ansökan är att upprätta tomter för bostäder på sluttningen/höjden väster om Sommens strand. Området planeras för fristående villor. Anslutning till område ska ske via Sandviksvägen söder om området.

Beskrivning av byggnadsverk, karaktär och ungefärlig omfattning

Ansökan saknar uppgifter om byggnaders omfattning och användning, men kommunen har exemplifierat med en skiss på hur området kan bebyggas med tillfartsväg och tomter. Skissen utvidgar även området till att innefatta delar av Älmås 1:4. Älmås 1:4 ingår i en kommunal stiftelse och diskussion pågår för att frigöra delar av fastigheten från stiftelsen. Skissen visar eventuell utbyggnad med 27 tomter med en storlek på 1600-2000 kvm, ny väg som behöver byggas är cirka 1,1 km lång. Platsen karaktär med stora höjdskillnader kräver att väg placeras utifrån landskapets karaktär för att kunna hålla entreprenadkostnader nere. Förslaget behöver studeras noggrant inför vidare planarbete.

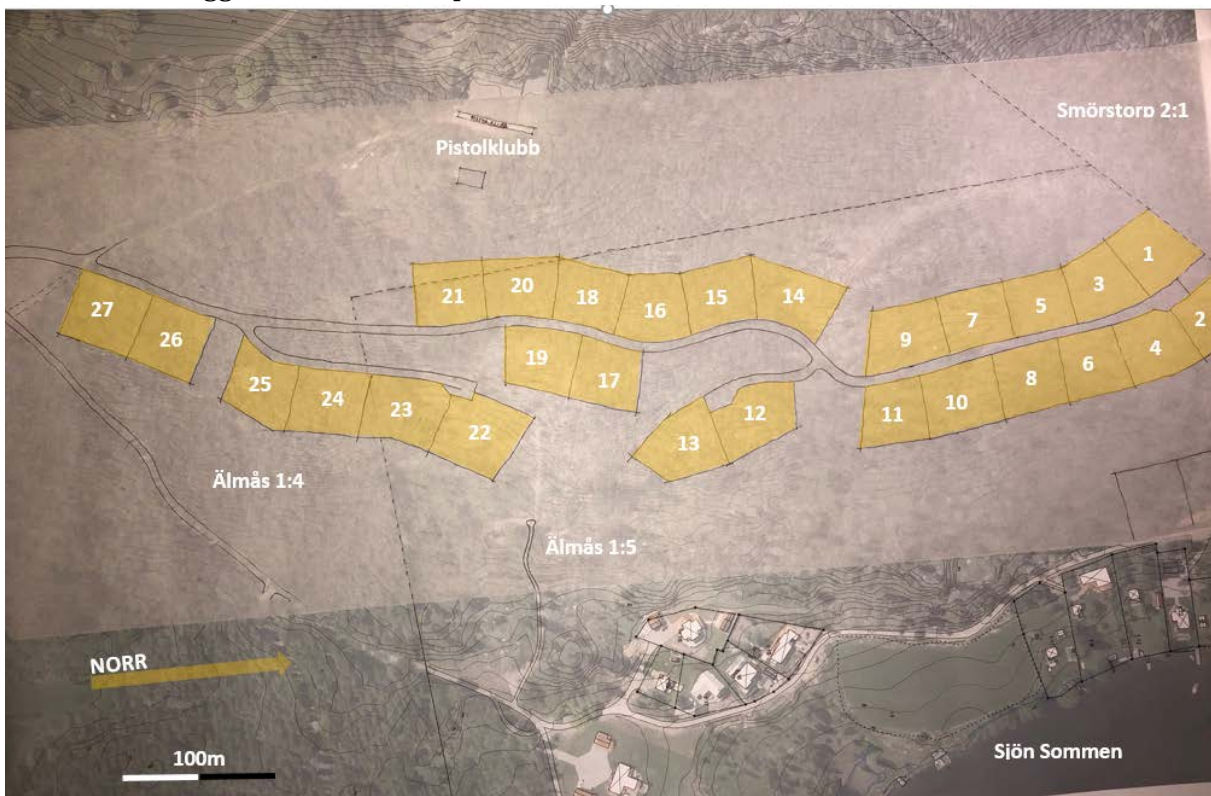


Bild 3 Förslag på tomter

Planeringsunderlag/Platsens förutsättningar

Områdets läge i staden

Planområdet är lokaliserat cirka 4,5 kilometer sydöst om Tranås tätort, vid sjön Sommens västra strand. Området nås via en grusväg med avfart från väg 131.

Natur

Planområdet omges av skog som i norra delarna är avverkad. I norra området är det avverkad tallskog för att sedan gå över i gran och längst i söder till lövträd. Området har en brant slutning från sjön Sommen med flackar sedan ut i en plata. Uppe i detta område hamnar bebyggelsen högt med fin utsikt över sjön Sommen.



Bild 4 Fotografi tagen i sydöstlig riktning.

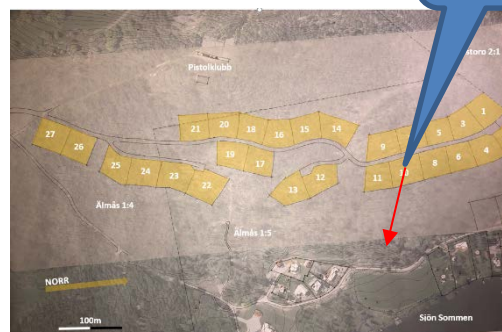


Bild tagen i denna riktning

I närhet till planområdet finns det Parkslide vilket är en invasiv växt, vilket får utredas i planarbetet.

Översiktsplan

Planområdet är utpekad som utvecklingsområde för bebyggelse längs sjön Sommen, utbyggd VA-infrastruktur ger goda förutsättningar för exploatering. Utvecklingen förutsätter privata initiativ som detta.

Inriktning för tillväxt

Tranås kommun har fastställt inriktning för tillväxt som anger med tydlighet vilka bostäder vi ska prioritera för att attrahera kommuninnevånare och nya kommuninnevånare i åldersgruppen 30-50 i arbete. Gruppen önskar att bo i villa- och villaliknande bostäder, vilket överensstämmer med inriktningen för detta projektet.

Gällande detaljplan

Området för bebyggelse är idag ej detaljplanelagt, detaljplan öster om planområdet, 0687-P318, utgången genomförandetid.

Riksintressen

Området ligger i anslutning till sjön Sommen, vilken är utpekad som skyddsvärd för flera riksintressen. Försvarmakten har pekat ut sjön Sommen som del av lågflygningsområde Smäländska höglandet och används huvudsakligen för grundutbildning av piloter. Området utgör inte ett riksintresse som sådant men har starka samband till riksintressen Sätenäs flottflygplats, Ronneby flottflygplats, Malmens flottflygplats och Uppsala övningsflygplats.

2022-10-03

Uppförande av höga objekt inom området kan således skada dessa riksintressen genom att begränsa Försvarsmaktens möjligheter att öva lågflygning.

Sjön Sommen är dessutom utpekad som riksintresse för naturvård och friluftsliv för sitt rika fiskebestånd och förutsättningarna att hysa hotade fågelarter. Utanför planområdet finns dessutom natura 2000-område Älmås askskog. Själva planområdet ligger utanför ovan nämnda riksintressen men bör beaktas eftersom de ligger i direkt närhet.

Strandskydd

Strandskyddet ligger ej inom planområdet och är delvis upphävt i detaljplanen längs med Sommens strand.

Trafik

Området föreslås angöras från söder via vägen mot Sandvik. Infart/utfart mot Sandvik via väg 131 bör kontrolleras ur trafiksäkerhetssynpunkt, med anledning av ökat trafikbelastning.

Buller

Väster om området ligger Tranås Pistolklubb. De har tillstånd att skjuta under vissa dagar och tider, skjutbanan ligger i riktning bort från området. För att avgöra lämplighet för bostäder i närhet av pistolklubben kommer en bullerutredning behövas. Cirka 1,5 km nordväst om området ligger Tranås motocrossbana. Tranås jaktförening i Mada kan eventuellt medföra buller.

Gång och cykel

Det är ett utpekad cykelstråk ut mot Hestra (väg 131). Planområdet bör kopplas ihop med gång och cykelväg mot Hätte för att möjliggöra att cykla till tätorten på ett bra sätt.

VA

Området öster om planområdet utmed sjön Sommens strand har nyligen anslutet till kommunalt va och möjlighet till påkoppling och kapacitet av nya tomter utreds. För utbyggnad av området är anslutning till det kommunala VA-nätet en förutsättning.

Dagvatten

Dagvatten kan påverka miljön negativt men också bidra till positiva nyttor. Området är komplext då vattnets kvalitet och kvantitet varierar beroende på markanvändning, mänsklig aktivitet, typ av nederbörd och om dagvattnet planerats för och hanteras eller inte. Dagvatten kan bidra till livsmiljöer för djur genom den tillrinning som sker till exempelvis dammar, våtmarker och vattendrag. Dagvattenhantering kan bidra till klimatreglering och gestaltning samt till andra nyttor som exempelvis bevattning. Det är ett användbart vatten inom vattnets kretslopp som snabbt kan bli oanvändbart om det förorenas. Hårdgjorda arealer, där vattnet förhindras att infiltreras naturligt eller när upptaget av vatten är lågt vid avsaknad av träd och annan växtlighet, ger upphov till volymer dagvatten som måste hanteras och avledas. Beroende på markanvändningen där regnet faller och dagvattnet avrinner och beroende på hur samhället värnar vatten, så varierar dagvattnets kvalitet och kvantitet. Sjön Sommen ska skyddas så långt det är möjligt från ytterligare belastning av näringsämnen och partiklar. Mindre utredning bör ske för att visa på bästa möjliga lösning, så att ingen MKN (Miljökvalitetsnorm) för vatten försämras och god status för vattenförekomsten kan upprätthållas.

Geologi och Radon

Området ligger på morän med berg i dagen. Inom Tranås kommun finns ett flertal högrisksområden för radon. En översiktligt geoteknisk utredning inklusive radonmätning för området är lämpligt.

Slutsats

Utredningsbehov

I planarbetet behöver flertalet utredningar tas fram kopplat till bland annat buller, väginfrastruktur, natur, vatten och avlopp. Plan och utredningskostnader bekostas av exploitören.

Lämplig planprocess

Planansökan anses vara förenligt med översiktsplanens, inte av betydande intresse för allmänheten, eller i övrigt av stor betydelse samt inte antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Uppskattad tid för framtagande av detaljplan

Planarbetet beräknas påbörjas år 2023 och bedöms ta cirka 1,5-2 år. Bedömningen av tidsåtgång förutsätter även att nödvändiga utredningar tas fram utan fördröjning.